



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.558/2021/7.

A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Parlagi Mátyás előadó bíró, dr. Harter Mária bíró

Az I. rendű felperes:Felperes1

A II. rendű felperes: Felperes2

A III. rendű felperes: Felperes3

Az I-III. rendű felperesek képviselője: ügyintéző: dr. Horváth Antal ügyvéd)

Az alperes: Alperes1

Az alperes képviselője: ügyintéző: dr. Jobbágy Krisztina ügyvéd)

A per tárgya: haszonbérleti díj

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a felülvizsgálni kért jogerős határozat száma:

Győri Ítéltábla Pf.I.20.150/2020/8/I.

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:

Veszprémi Törvényszék 7.P.20.108/2020/13.

Rendelkező rész

– A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

– Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-III. rendű felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 63.500 (hatvanháromezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperes mint haszonbérlő 2001. augusztus 31-én mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződést (a továbbiakban: haszonbérleti szerződés) kötött a Magyar Állam tulajdonában álló földterületekre, köztük a perbeli földekre. A haszonbérleti szerződés szerint a haszonbérlet tárgyát az 1. sz. mellékletben felsorolt földterületek alkották (1.1.). A haszonbérleti szerződés 10 év határozott időre szólt; ha jogszabályváltozás következtében a termőföldek haszonbérletének idejére vonatkozó jogszabályi rendelkezések ennél hosszabb haszonbérleti időtartamot tesznek lehetővé, úgy a haszonbérleti jogviszony tartama minden külön intézkedés nélkül meghosszabbodik (3.1.). A szerződő felek meghatározták az éves haszonbérleti díj mértékét aranykoronánként azzal, hogy ezt követően a tárgyévi haszonbér az

előző évi haszonbér és a tárgyévet megelőző év KSH által közzétett fogyasztói árindexének a szorzata (1.1.). A haszonbérleti díj két egyenlő részletben, a tárgyév szeptember 30-áig és december 20-áig esedékes (1.5.), késedelmes fizetés esetén a haszonbérelő a törvényben meghatározott késedelmi kamatot köteles megfizetni (1.6.). A szerződő felek a haszonbérleti díj mértékét a gazdálkodási feltételek figyelembevételével szükség szerint felülvizsgálják és módosítják azzal, hogy ha a módosításban a tárgyév június 30-áig nem tudnak megállapodni, akkor bármelyik fél a haszonbérleti szerződés bírósági úton történő módosítását kérheti; ha a bíróság a módosítás iránti kérelmet a haszonbérleti díj megfizetésének határidejéig nem bírálja el érdemben, akkor a haszonbérelő az előző évben fizetett haszonbér összegét köteles határidőben megfizetni, a felek pedig a bíróság döntését követően kötelesek egymással elszámolni (1.8.). A szerződő felek megállapodtak abban, hogy a haszonbérleti szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a szerződéskötéskor hatályos Polgári Törvénykönyv, a hatályban lévő, a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény, valamint az egyéb, a termőföldre vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések irányadók (8.).

[2] 2016. január 6-át követően a felperesek adásvétellel megszerezték a perbeli földek tulajdonjogát. Ezt követően az alperes a haszonbérleti díjnak a KSH által meghatározott fogyasztói árindexszel növelt összegét fizette meg a felpereseknek.

[3] A felperesek a haszonbérleti díj emelését kezdeményezték 2017 első félévében, amelyekhez igazságügyi szakértői véleményeket csatoltak (a továbbiakban: kezdeményezés). Az alperes a kezdeményezéssel nem értett egyet, ezért a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 50/A. § (4) bekezdése alapján pert indított a jelen per felperesei ellen elsődlegesen a kezdeményezés érvénytelenségének megállapítása, másodlagosan a piaci haszonbérleti díj meghatározása iránt (a továbbiakban: előzményi perek). Keresetétől azonban elállt, ezért a bíróság az előzményi pereket megszüntette.

[4] A felperesek felszólították az alperest a haszonbérleti díj különbözetének a megfizetésére. Álláspontjuk szerint a permegszüntetésre figyelemmel a Fétv. 50/A. § (4) bekezdése alapján a haszonbérleti díjat a kezdeményezésben megjelölt mértékben módosítottak kell tekinteni. Az alperes a követelést nem teljesítette.

A kereset és az alperes védekezése

[5] A felperesek elsődlegesen annak megállapítását kérték, hogy a haszonbérleti díjat a kezdeményezésben megjelölt mértékben 2017. január 1-től módosítottak kell tekinteni, valamint kérték az alperes kötelezését a 2017., 2018. és 2019. évi haszonbérleti díjkülönbözet és járulékaik megfizetésére.

[6] Másodlagosan a haszonbérleti szerződés módosítását kérték a haszonbérleti díjra vonatkozó rendelkezés körében 2017. január 1-től a szakvélemény szerinti bérleti díjra, valamint az elsődleges kérelemmel megegyezően kérték az alperes fizetésre való kötelezését.

[7] Elsődleges keresetüket a Fétv. 50/A. §-ára és a 110/A. §-ára, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 53/C. §-ára, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:211. §-ára, a 6:340. § (2) bekezdésére, a 6:47. § (1)-(2) és (4) bekezdésére, továbbá a 6:48. § (1) és (4) bekezdésére alapították. Másodlagos keresetükben ezt meghaladóan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 38. § (2) bekezdésére és a Ptk. 6:356. §-ára hivatkoztak.

[8] Indoklásuk szerint a perbeli földek tulajdonosváltozása jogszabály alapján történő szerződésátruházásnak minősül. A haszonbérleti díj módosítását a jogszabályoknak

megfelelően kezdeményezték. Az alperes az előzményi perekben keresetétől elállt, a haszonbérleti díjat ezért a kezdeményezésben megjelölt mértékben módosítottak kell tekinteni. A Kúria Pfv.V.20.251/2019/5. számú, BH2020. 204. számon közzétett határozata alapján arra is hivatkoztak, hogy a Ptké. 53/C. §-át figyelmen kívül kell hagyni, a per tárgyát képező szerződés ezért nem minősül új szerződésnek, kezdeményezésük jogszerű volt.

[9] Az alperes kérte a kereset elutasítását.

[10] Indokolása szerint nem állnak fenn a megállapítási kereset eljárásjogi feltételei. A haszonbérleti szerződés 8. pontja alapján a haszonbérleti szerződésre a szerződéskötéskor hatályos jogszabályi rendelkezéseket kell alkalmazni, mert a felek kizárták az ezt követően hatályba lépett összes jogszabályi rendelkezés alkalmazását. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 461. §-a alapján vitatta, hogy a felek között új haszonbérleti szerződés jött létre. Álláspontja szerint jogutódlás következett be, a felperesek a Magyar Állam jogutódai. A Ptké. 53/C. §-a azért sem alkalmazható, mert a 22/2018. (XI. 20.) AB határozat (a továbbiakban: AB határozat) azt alaptörvény-ellenesnek minősítette. Szerződésátruházás azért sem történt, mert a felperesek nem univerzális jogutódok, csak a perbeli földek körében történt jogutódlás, nem a haszonbérleti szerződés tárgyát képező összes föld vonatkozásában. A BH2020. 204. számon közzétett határozat alapján a felek jogviszonyára a Fétv. 50/A. §-a nem alkalmazható. Álláspontja szerint a haszonbérleti díj csak a haszonbérleti szerződés 1.8. pontja alapján, a gazdálkodási feltételek figyelembevételével módosítható, a kezdeményezés azonban ennek nem felelt meg. A haszonbérleti szerződés nem módosítható visszamenőleges hatállyal. A felperesek 2017. január 1-től kérték a módosítást annak ellenére, hogy a kezdeményezések 2017 első félévében történtek.

[11] A másodlagos keresettel szemben arra is hivatkozott, hogy a bírósági szerződésmódosítás előfeltétele a szerződésen alapuló díjmódosítás kezdeményezése. Ez nem a gazdálkodási feltételek figyelembevételén alapult, ezért nem lehetséges a bírósági szerződésmódosítás. A haszonbérleti szerződés alapján a bíróság döntéséig a szerződésben kikötött bérleti díjat kell megfizetnie. A felek a döntést követően számolnak el egymással, ezért alaptalan a hátralékos haszonbérleti díj és a kamat iránti követelés.

Az első- és a másodfokú ítélet

[12] Az elsőfokú bíróság a keresettel egyezően marasztalta az alperest, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[13] Indokolása szerint a felperesek elsődleges keresete a Fétv. 50/A. §-án alapult, ezért elsődlegesen azt vizsgálta, hogy ez irányadó-e a felek jogviszonyára. Alaptalannak ítélte az alperesnek azt a védekezését, hogy a haszonbérleti szerződés 8. pontja alapján a szerződő felek kizárták az összes későbbi jogszabályi rendelkezés alkalmazását. A régi Ptk. 200. § (1) bekezdése alapján a szerződési szabadság korlátját jelenti a jogszabály kógens rendelkezése; a Fétv. 50/A. §-át pedig olyan visszaható hatályú kógens rendelkezésnek értékelte, amelynek alkalmazását nem zárhatták ki érvényesen. A Ptké. 53/C. §-át, valamint a Fétv. 50/A. §-át és a Fétv. 110/A. §-át beiktató, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény módosításáról szóló 2015. évi CCXX. törvény (a továbbiakban: Módtv.) szabályainak együttes értelmezésével megállapította, hogy a Módtv. hatálybalépése előtt megkötött haszonbérleti szerződések esetében a hatálybalépést követően a tulajdonos személyében bekövetkezett változás a Fétv. 50/A. §-a alkalmazása körében

szerződésátruházásnak minősül. A szerződésátruházást a jogalkotó nem jogutódlásként, hanem az eredeti kötelem megszűnéseként és új kötelem keletkezéseként szabályozta. A két kötelem kontinuitását – kvázi az új haszonbérbeadó jogutódi minőségét – mégis biztosította annak kimondásával, hogy a szerződés díjmódosítás kezdeményezésének jogát megalapozó időtartamába a megszűnt szerződés időtartamát is be kell számítani. Álláspontja szerint ezt az értelmezést támasztja alá a Módtv. indokolása is. A haszonbérleti szerződés megfelel a Fétv. 110/A. §-ában foglalt feltételeknek, ezért alkalmazandónak találta a Fétv. 50/A. §-át.

[14] Annak nem tulajdonított jelentőséget, hogy a felperesek nem szerezték meg a haszonbérleti szerződés tárgyát képező összes földet. Az AB határozattal kapcsolatban kiemelte, hogy az nem nyilvánította alaptörvény-ellenesnek a Ptké. 53/C. §-át. Az AB határozat kifejezetten tartalmazza, hogy a Ptké.-beli értelmezést a jogalkalmazó szerveknek magukra nézve irányadónak kell tekinteniük. Az Alkotmánybíróság is utalt arra, hogy a jogalkotó a mezőgazdasági haszonbérletek esetén a szerződésátruházással összefüggő részletes szabályokat állapított meg.

[15] A BH2020. 204. számon közzétett határozat értelmezéséből arra a következtetésre jutott, hogy e szerint a Ptké. 53/C. § (2) bekezdése a normaszöveggel ellentétesen értelmezendő, végső soron nem alkalmazandó. Ezzel szemben a Kúria Pfv.V.21.802/2018/4. számú, BH2020. 106. számon közzétett határozatában aggálytalanul alkalmazta a Ptké. 53/C. § (2) bekezdését, azt nem ítélte ellentétesnek a Ptk. rendelkezéseivel, és maga is hivatkozott az AB határozatban kifejtett álláspontra. A két kúriai határozat alapján arra a következtetésre jutott, hogy azokban a jogvitákban perdöntő jelentőségű volt a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének az értelmezése. Ezzel szemben a jelen per főtárgya – a Fétv. 50/A. §-a alkalmazhatósága – körében mellékes a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének az értelmezése és alkalmazása. A Fétv. 110/A. §-a önmagában is eldönti a Fétv. 50/A. §-ának a visszaható hatályát, valamint annak alkalmazása körében a jogszabály alapján történő szerződésátruházás vegyes – a nováció és a jogutódlás jegyeit egyaránt hordozó – karakterét. Álláspontja szerint kizárólag a régi Ptk. vagy a Ptk. alkalmazandósága szempontjából releváns az, hogy a haszonbérleti szerződést megszűntnek és új szerződésnek, vagy a jogviszonyt folytonosnak minősítjük. Az AB határozat elutasította a Ptké. 53/C. §-a alaptörvény-ellenességére vonatkozó indítványt egyértelművé téve, hogy ez a rendelkezés alkalmazandó. Mindezek alapján arra a következtetésre jutott, hogy a Fétv. 110/A. §-a és a Ptké. 53/C. §-a összhangjára is tekintettel a felek jogviszonyára a Ptk.-t kell alkalmazni.

[16] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felpereseket megillette a Fétv. 50/A. § (1) bekezdése szerinti kezdeményezés joga. Kezdeményezésük megfelelt a (2) bekezdésben írt követelményeknek. Az alperes határidőben keresetet terjesztett elő, de attól elállt, ezért úgy kell tekinteni, mintha az előzményi pereket meg sem indította volna. Ebből arra a következtetésre jutott, hogy a jogvesztő határidő lejártát követően az alperes sem a kezdeményezés érvényességét, sem az abban foglalt haszonbérleti díj mértékét nem teheti vitássá. A Fétv. 50/A. § (4) bekezdése alapján ezért a haszonbérleti díjat a kezdeményezésben megjelölt mértékben módosítottan kell tekinteni.

[17] Alapvetően ítélte az alperesnek azt a hivatkozását, hogy a haszonbérleti szerződés csak az 1.8. pontban írtak alapján módosítható. Indokolása szerint a kezdeményezésnek a törvény kógens vagy a szerződés rendelkezésén alapuló módjai egyenrangúak, azok közül a haszonbérbeadó választhat.

[18] Álláspontja szerint a Fétv. 50/A. § (1) és (4) bekezdésének helyes értelmezése alapján a kezdeményezés a közlést követő 30. nap elteltével váltott ki joghatást. Ekkor a 2017. évi haszonbérleti díj még nem volt esedékes, így a kezdeményezés ezt módosította. A marasztalási kereset összecszerűségéről érdemi vitatás hiányában a keresettel egyezően

rendelkezett. A kamatfizetési kötelezettség kezdetét is a kereset szerint, az alperesre kedvezőbb középátlagos időponttól határozta meg.

[19] A megállapítási keresettel kapcsolatban arra a következtetésre jutott, hogy az alapos marasztalási kereset önmagában kizárja a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 172. § (3) bekezdése szerinti feltételek fennállását. Az elsődleges kereset részbeni megalapozottságára figyelemmel a másodlagos keresetet érdemben nem vizsgálta.

[20] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyta.

[21] Indokolása szerint a másodfokú eljárás tárgyát annak a jogkérdésnek az eldöntése képezte, hogy a Ptké. 53/C. §-a és a Fétv. 110/A. §-a megalapozza-e a Fétv. 50/A. §-a alkalmazását. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását helyesnek értékelve rámutatott arra, hogy a haszonbérleti szerződés megfelel a Fétv. 110/A. §-ában foglaltaknak, így arra a Fétv. 50/A. §-át kell alkalmazni. A Módtv. indokolása is kifejezetten a perbelivel azonos jogviszonyok esetére rendelte alkalmazni a Fétv. 50/A. §-át. Ezen nem változtat a Ptké. 53/C. § (2) bekezdése sem, mert – dogmatikailag vitatható tartalma ellenére – abból egyértelműen kiolvasható, hogy a szabályozás tárgyát a perbelivel egyező jogviszonyok képezik, és az alkalmazandó rendelkezések is egyértelműek. Ebből következően nem tévedett az elsőfokú bíróság azzal, hogy a Fétv. 50/A. §-a alkalmazandósága már önmagában a Fétv. 110/A. §-a rendelkezéséből következik. E mellett azonban az AB határozatra figyelemmel helyesnek ítélte az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját is, hogy a Ptké. 53/C. §-ának a rendelkezései alkalmazandók. Ez alapján a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél között létrejött jogviszonyt az átszálló valamennyi jog és kötelezettség tölti ki tartalommal, ugyanakkor a köztük létrejövő szerződést új szerződésnek kell tekinteni. Az új szerződést tételező jogszabályi fordulat, a Ptké. 50. § (1) bekezdésében írtakra tekintettel egyúttal a Ptk. alkalmazását is megalapozza, mert a peres felek közötti jogviszonyt ez alapján kell a Ptk. hatálybalépése után létrejött jogviszonynak tekinteni. Az elsőfokú bíróság álláspontja ezért nem sérti a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 15. § (2) bekezdését és a Ptké. 50. §-át.

[22] A másodfokú bíróság értékelése szerint az elsőfokú bíróság nem sértette meg a Pp. 346. § (5) bekezdését sem, mert részletesen indokolta a Ptk. alkalmazandóságát. A Ptké. 50. §-át kifejezetten nem jelölte meg, de az indokolásból az egyértelműen beazonosítható. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását abból a szempontból is megfelelőnek ítélte, hogy a BH2020. 106. számon közzétett határozatra utalással mutatott rá a BH2020. 204. számon közzétett határozattól eltérő jogi álláspont érvényesülésére és alkalmazására, valamint azzal kapcsolatban saját álláspontját is kifejtette. Az elsőfokú bíróság nem terjeszkedett túl a kereseten azzal, hogy a Ptké. 53/C. §-ának az értelmezése körében a felperesektől részben eltérő következtetésre jutott. Helyesnek ítélte az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját is, hogy a haszonbérleti szerződés 8. pontjában írtakkal a felek nem zárták ki a később hatályba lépő, visszaható hatályú kógens jogszabályi rendelkezések alkalmazását. Az alperes az előzményi perekben elállt a keresetétől, így a haszonbérleti díjat még a 2017. évi haszonbérleti díj esedékessé válása előtt módosítottak kell tekinteni.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[23] Az alperes felülvizsgálati kérelmet és felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet terjesztett elő.

[24] A felülvizsgálat engedélyezését a Pp. 409. § (2) bekezdés *a)* és *b)* pontja alapján a joggyakorlat egységének biztosítása, valamint a felvetett jogkérdés különleges súlya és

társadalmi jelentősége miatt, továbbá a Pp. 409. § (3) bekezdése alapján a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés miatt kérte.

[25] Felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és új határozat hozatalával a kereset elutasítását. A felülvizsgálati kérelem szerint a jogerős ítélet jogkérdésben eltér a Kúria BH2020. 204. számon közzétett határozatától, valamint sérti a régi Ptk. 432. § (3) bekezdését, a Ptk. 6:340. § (2) bekezdését, a 6:208. §-át és a 6:211. §-át, a Ptké. 53/C. § (1) bekezdését és a Ptké. 50. §-át, a Jat. 15. § (2) bekezdését, a Pp. 346. § (5) bekezdését és a régi Ptk. 200. § (1) bekezdését.

[26] A Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés körében arra hivatkozott, hogy a Módtv. által egyszerre beiktatott Ptké. 53/C. §-át, a Fétv. 50/A. §-át és a Fétv. 110/A. §-át egymásra tekintettel kell értelmezni, azokat nem lehet szétválasztani. Nem lehet ezért megkerülni az abban történő állásfoglalást, hogy a szerződésátruházást novációként vagy jogutódlásként értelmezzük. A jogerős ítélet azzal, hogy alkalmazandónak ítélte a Fétv. 50/A. §-át és a Fétv. 110/A. §-át, a szerződésátruházás novációkénti értelmezése mellett foglalt állást, amely viszont jogkérdésben eltér a BH2020. 204. számon közzétett döntéstől. Ha a szerződésátruházást nem novációnak tekintjük, akkor a Földforgalmi tv. 70. § (2) bekezdése alapján a Fétv. nem állapíthat meg rendelkezéseket olyan jogviszonnyal kapcsolatban, amire a Földforgalmi tv. a korábbi szabályok alkalmazását rendelte el. Álláspontja szerint a Ptké. 53/C. §-ának szabályozása nem jelenti azt, hogy a szerződésátruházással ténylegesen új szerződés jön létre.

[27] A jogerős ítélet jogszabálysértése körében arra hivatkozott, hogy a tulajdonos személyében bekövetkező változás nem szünteti meg a bérleti szerződést, csak jogutódlás valósul meg, így abból nem következik új szerződés létrejötte. Ez a szerződésátruházás Ptk.-beli szabályozása alapján sem történik meg. A Ptké. 53/C. § (1) bekezdése csak a Ptk. szerződésátruházási szabályaira utal anélkül, hogy új szerződés létrejöttéről rendelkezne. Mindezek alapján nem vezethető le a jogerős ítéletnek az az álláspontja, hogy a haszonbérleti szerződés a szerződésátruházás következtében megszűnt szerződés helyébe lépett, új szerződés jött létre, amelyre a Fétv. 50/A. §-a alkalmazandó. A szerződésátruházás nem eredményezte a haszonbérleti szerződés megszűnését, abban csak jogutódlás következett be, így a haszonbérleti szerződésre a Ptké. 50. §-a alapján a régi Ptk. vonatkozik. A jogerős ítélet figyelmen kívül hagyta a Jat. 15. § (2) bekezdését, amelyre figyelemmel a haszonbérleti szerződésre az abban meghatározott jogszabályokat kell alkalmazni azok hatályon kívül helyezését követően is. A jogerős ítélet azért sérti a Pp. 346. § (5) bekezdését, mert elmulasztotta a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének az értelmezését, amely megkerülhetetlen háttérszabálya a Fétv. 110/A. §-ának. Mivel a haszonbérleti jogviszonyra nem vonatkozik a Fétv. 50/A. §-a, ezért az alapján nem kellett pert indítania. A jogerős ítélet sérti a régi Ptk. 200. § (1) bekezdését, mert figyelmen kívül hagyta a haszonbérleti szerződésnek azt a rendelkezését, amely a szerződéskötéskor hatályos jogszabályok alkalmazandóságát rögzítette.

[28] A Kúria Pfv.2. sorszámú végzésével a felülvizsgálatot engedélyezte a joggyakorlat egységének biztosítása, a felvetett jogkérdés különleges súlya és társadalmi jelentősége, valamint a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés miatt.

[29] A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben kérték a jogerős ítélet hatályában fenntartását.

[30] Indokolásuk szerint a jogerős ítélet nem jogszabálysértő. A felülvizsgálati kérelemben előadottak ellentétesek az AB határozatban, valamint a BH2020. 106. számon közzétett és a Kúria Pfv.V.21.107/2019/10. számú ítéletében írtakkal.

A Kúria döntése és jogi indokai

[31] A jogerős ítélet által felvetett elvi jelentőségű jogkérdés a régi Ptk. vagy a Ptk., a Ptké. 50. §-a, a Ptké. 53/C. §-a, a Fétv. 50/A. §-a és a Fétv. 110/A. §-a alkalmazandósága, értelmezése, azok tartalma, egymáshoz való viszonya és jogkövetkezménye. Az engedélyezés időpontjában a Kúria ezekkel kapcsolatban jogegységi határozatban még nem foglalt állást, a közzétett eseti határozatokban a gyakorlat nem volt egységes. Ezek nagy számban előforduló új típusú ügyben merültek fel és a jogalanyok széles körét érintik. A közzétett határozatokban a gyakorlat nem volt egységes, ezért a jogerős ítélet eltért a Kúria közzétett határozatától. Mindezek alapján a Kúria a felülvizsgálatot engedélyezte a Pp. 409. § (2) bekezdés *a)* és *b)* pontja, valamint a Pp. 409. § (3) bekezdése alapján, figyelemmel a felülvizsgálat engedélyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 2/2017. (XI. 13.) PK vélemény 1., 3., 5. és 10. pontjára is.

[32] A Pp. 413. § (1) bekezdése és a Pp. 423. § (1) bekezdése alapján a Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelemben megjelölt megsértett jogszabályhely, az ott előadott jogszabálysértés, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés, valamint a kérelem jogi indokai által meghatározott keretek között vizsgálhatja felül.

[33] Az 1/2017. PJE jogegységi határozat szerint megfelelően irányadó, a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. pontja szerint a felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. A 3. ponthoz fűzött indokolás szerint a felülvizsgálati kérelem központi eleme a megsértett jogszabályhely megjelölése és a jogszabálysértés körülírása, mert ezek határozzák meg a Kúria felülbírálati lehetőségének tartalmi és perjogi kereteit. A 4. ponthoz fűzött indokolás szerint érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatók, amelyek esetében a törvény által előírt tartalmi követelmények maradéktalanul teljesültek, az egyéb hivatkozásokat a Kúria figyelmen kívül hagyja.

[34] Mindezek alapján a Kúria a jogerős ítéletet csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatta felül. Érdemben csak azokat a hivatkozásokat vizsgálhatta, amelyek tartalmazzák a megsértett jogszabályhelyet és a jogszabálysértés körülírását is, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés megjelölését.

[35] Az alperes felülvizsgálati kérelme II/6. pontjában a Fétv. 50/A. §-ának alkalmazandósága körében a Földforgalmi tv. 70. § (2) bekezdésére hivatkozott. A felülvizsgálat a fellebbezés alapján meghozott jogerős ítélet jogkérdésben állított hibájának az orvoslására szolgáló rendkívüli perorvoslat. A Kúria következetes gyakorlata szerint a jogerős ítélet csak olyan kérdésben, olyan jogi állásponttal összefüggésben támadható felülvizsgálati kérelemmel, amely az első- és a másodfokú eljárásnak is tárgya volt (BH1995. 163.; BH1996. 372.; Kúria Pfv.V.20.797/2016/11., megjelent: BH2017. 232.). A felülvizsgálati kérelmet nem lehet olyan új körülményre alapítani, amelyre a fél az első- és a másodfokú eljárás során nem hivatkozott (EBH2002. 653.). Az alperes az elsőfokú bíróság ítélete elleni fellebbezésében a

Földforgalmi tv. 70. § (2) bekezdésére nem hivatkozott, így a jogerős ítélet ezt a kérdést nem érintette. Mindezekre figyelemmel a felülvizsgálati kérelemnek ezt a hivatkozását érdemben a Kúria sem vizsgálhatta.

[36] Az alperes eljárási szabálysértésként a Pp. 346. § (5) bekezdésének a megsértésére hivatkozott azzal az indokkal, hogy a jogerős ítélet elmulasztotta a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének az értelmezését.

[37] A Pp. 346. § (5) bekezdése szerint a jogi indokolásnak – egyebek mellett – tartalmaznia kell az ítélet alapjául szolgáló jogszabályokat és szükség esetén azok értelmezését.

[38] A jogerős ítélet szerint a haszonbérleti szerződés megfelel a Fétv. 110/A. §-ában foglalt kritériumoknak, így arra alkalmazni kell a Fétv. 50/A. §-át, aminek nem képezi akadályát a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének – dogmatikai kritikával illelhető – rendelkezése {[63]-[64]}. A jogerős ítélet e három jogszabályi rendelkezés együttes értelmezése {[65]} és az AB határozat alapján {[67]} jutott arra a következtetésre, hogy a Ptké. 53/C. §-ának a rendelkezései alkalmazandók, majd rögzítette annak értelmezett tartalmát {[68]}. A Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének új szerződést tételező jogszabályi fordulata alapján jutott arra a következtetésre, hogy az a Ptké. 50. § (1) bekezdésében írtakra tekintettel megalapozza a Ptk. alkalmazását {[69]}.

[39] Az ítélet indokolásából annak kell kitűnnie, hogy a bíróság a döntését mire alapította. Az ügy eldöntése szempontjából jelentős kérdésekre kiterjedő indokolással a bíróság eleget tesz jogszabályi kötelezettségének. A jogerős ítélet jogi indokolása az adott esetben tartalmazza az alapjául szolgáló jogszabályokat és azok értelmezését, ezért nem sérti a Pp. 346. § (5) bekezdését.

[40] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a Kúria BH2020. 204. számon közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozott.

[41] A felülvizsgálati kérelem és a jogerős ítélet alapján felmerülő elvi jelentőségű jogkérdés a szerződésátruházás és a Ptké. 53/C. §-ának az értelmezése, valamint joghatásaik és egymáshoz való viszonyuk meghatározása. A jogerős ítéletben és a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott kúriai határozatokat követően a Kúria Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény) 25. cikk (3) bekezdése alapján – a jogalkalmazás egységének biztosítása érdekében – meghozta a Ptk. szerződésátruházási szabályainak érvényesüléséről szóló 7/2021. PJE jogegységi határozatát (a továbbiakban: jogegységi határozat). Ez a bíróságokra kötelező, ezért az abban kifejtettektől eltérő tartalmú kúriai határozatok a továbbiakban nem hivatkozhatók kötelező erejüként {Indokolás [60]}.

[42] A BH2020. 204. számon közzétett határozat szerint a Ptk. és a Ptké. 53/C. § (1) bekezdése közötti rendszertani összhangot a Ptké. 53/C. § (2) bekezdése bontja meg annak kimondásával, hogy a szerződést új szerződésnek kell tekinteni. A Ptké. 53/C. § (2) bekezdése a szerződésátruházás lényegi tartalmának a Ptk. szabályaival szemben álló, azokból le nem vezethető megfogalmazását adja, és mint ilyen a Ptké. funkciójától idegen. A szerződésátruházás novációkénti [Ptké. 53/C. § (2) bekezdése szerinti] értelmezése nem helytálló. A határozat szerint ezért a szerződésátruházás jogutódlás.

[43] A szerződésátruházás a jogegységi határozat szerint is jogutódlást eredményez, ugyanakkor ennek nem mond ellent a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének speciális szabályozása. A Ptk. szerinti szerződésátruházás a szerződési pozíció átruházása, a már fennállt jogviszony alanyaiban eredményez változást (jogutódlást) úgy, hogy a szerződés egyéb tartalmi elemeit

nem érinti, a szerződés alapján létrejött jogok és kötelezettségek összessége fennmarad a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél között {Indokolás [25]}. A Ptké. 53/C. §-a kizárólag akkor alkalmazandó, ha a régi Ptk. hatálya alatt kötött szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség 2016. január 6-án vagy azt követően jogszabály rendelkezése alapján száll át másra; e feltételek megvalósulása esetén a szerződésre a továbbiakban a Ptk. szabályait kell alkalmazni {Indokolás [35]-[42]}. A Ptké. 53/C. § (2) bekezdése szerinti konstrukció speciális jellegű, a szabályozás egyaránt tartalmaz a jogviszony folyamatosságára (jogutódlásra), valamint a jogviszony megújítására vonatkozó elemeket {Indokolás [47]}. A jogegységi határozat ezért értelmezte a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének azt a rendelkezését, hogy az (1) bekezdés szerinti esetben a szerződést új szerződésnek kell tekinteni {Indokolás [50]}. Ennek során figyelembe vette az AB határozatban megfogalmazott követelményeket, valamint a Ptk. szerződésátruházási szabályainak és a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének együttes, az Alaptörvény 28. cikke és a Ptk. 1:2. § (2) bekezdése szerinti értelmezését. Mindezek figyelembevételével arra a következtetésre jutott, hogy a Ptké. 53/C. §-a szerinti esetben is jogutódlás történik az egyik szerződő fél pozíciójában úgy, hogy a szerződés tartalma, a feleket a jogviszony alapján megillető valamennyi jog és kötelezettség változatlan marad. Tartalmi szempontból a szerződésben maradó és a szerződésbe belépő fél között a jogviszony a szerződésben maradó és a szerződésből kilépő fél közötti jogviszony folytatásának tekinthető, a szerződésbe belépő felet – a kilépő fél személyéhez tapadó jogok és kötelezettségek kivételével – ugyanazok a jogok és kötelezettségek illetik meg, mint a szerződésből kilépő felet. A Ptké. 53/C. § (2) bekezdése körében a szerződést amiatt, illetve abból a szempontból kell új szerződésnek tekinteni, hogy a szerződésre alkalmazni kell a Ptk. szabályait és a kapcsolódó egyéb anyagi jogi szabályokat annak ellenére, hogy az eredeti szerződést korábban kötötték. Ez a szabályozás így eltér a Ptké. 50. § (1) bekezdésének főszabályától, amely szerint a Ptk. hatálybalépésekor fennálló kötelekkel kapcsolatos, a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett tényekre és megtett jognyilatkozatokra – ideértve az e tények, illetve jognyilatkozatok által keletkeztetett újabb köteleket is – a Ptk. hatálybalépése előtt hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni {Indokolás [37] és [39]}. A jogegységi határozat alapján ezért a Ptké. 53/C. § (2) bekezdése ténylegesen a Ptk. alkalmazandóságát kiterjesztő értelmező rendelkezés.

[44] A jogerős ítélet szerint a Ptké. 53/C. § (2) bekezdése a jogutódlás és a nováció egyes tartalmi ismérveit is magában foglalja, amely teljesen összhangban áll a jogegységi határozattal {Indokolás [47]}. A jogerős ítélet értelmezése szerint a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél között létrejött jogviszonyt az átszálló valamennyi jog és kötelezettség tölti ki tartalommal, az új szerződést tételező jogszabályi fordulat a Ptké. 50. § (1) bekezdésére figyelemmel a Ptk. alkalmazását alapozza meg: ez szintén megfelel a jogegységi határozatnak {Indokolás [39] és [50]}. A jogegységi határozatot követően a Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének értelmezése és alkalmazása körében a BH2020. 204. számon közzétett határozat már nem hivatkozható kötelező erejűként, a jogerős ítélet jogértelmezése pedig összhangban áll a jogegységi határozattal.

[45] Az alperes felülvizsgálati kérelmében arra figyelemmel állította a jogerős ítélet anyagi jogszabálysértését, hogy a haszonbérleti szerződés megszűnése és új szerződés létrejötte hiányában nem alkalmazható a Fétv. 110/A. § értelmében a Fétv. 50/A. §-a, a haszonbérleti szerződésre a régi Ptk. irányadó.

[46] A Ptké. 53/C. § (2) bekezdése az (1) bekezdésben írt tényállás joghatását szabályozza. Az (1) bekezdés akkor valósul meg, ha a Ptk. hatálybalépése előtt kötött szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség a Ptk. hatálybalépését követően jogszabály rendelkezése alapján száll át másra. A haszonbérleti szerződést 2001. augusztus 31-én, a Ptk.

hatálybalépése előtt, a perbeli földek adásvételét 2016. január 6-a után kötötték, ezért az időbeliséggel kapcsolatos feltételek megvalósultak. A régi Ptk. 461. §-a és a 432. §-a, a Ptk. 6:356. §-a és a 6:340. §-a, a Fétv. 110/A. §-a és az ahhoz fűzött indokolás, valamint az AB határozat [64] bekezdésében írtakból következően a haszonbérleti szerződésből származó jogok és kötelezettségek jogszabály rendelkezése alapján szállnak át abban az esetben, ha a haszonbérbeadó a haszonbérleti szerződés megkötését követően a haszonbérbe adott dolog tulajdonjogát átruházza. A haszonbérlet tárgya tulajdonjogának átruházásával a haszonbérleti szerződésből származó valamennyi jog és kötelezettség átszáll; a Ptké. 53/C. § (1) bekezdésének alkalmazandóságát nem befolyásolja, ha a vevő a haszonbérlet tárgyát képező földek közül csak egyesek tulajdonjogát szerzi meg {Kúria Pfv.I.21.210/2020/5. [42] és [45]}. A Ptké. 53/C. § (1) bekezdésének így az összes feltétele megvalósult. Az ennek joghatását szabályozó (2) bekezdés szerint a szerződésbe belépő és a szerződésben maradó fél tekintetében a szerződést új szerződésnek kell tekinteni. A Ptké. 53/C. § (2) bekezdése alkalmazásában újnak tekintendő haszonbérleti szerződésre pedig a Fétv. 110/A. §-a alapján alkalmazni kell a Fétv. 50/A. §-át. A jogerős ítélet ezért nem sérti a felülvizsgálati kérelemben ezzel kapcsolatban megjelölt jogszabályi rendelkezéseket.

[47] A jogegységi határozat szerint a Ptké. 53/C. § (1) bekezdése a Ptké. 50. § (1) bekezdésében megfogalmazott főszabálytól eltérően a Ptk. hatálya alá utalja az abban megjelölt feltételeknek megfelelő, korábban megkötött szerződéseket {Indokolás [38]}. A Ptké. 53/C. § (2) bekezdésének novációs hatása alapvetően abban áll, hogy a szerződésre alkalmazni kell a Ptk. szabályait és a kapcsolódó egyéb anyagi jogi szabályokat annak ellenére, hogy az eredeti szerződést korábban kötötték meg {Indokolás [50]}. A jogerős ítélet ezekkel megegyező álláspontja nem sérti a Ptké. 50. §-át.

[48] A jogszabály időbeli hatálya (Jat. 2. alcím), valamint alkalmazandósága, a szabályozási átmenet (Jat. 3. alcím) eltérő jogintézmények. A hatálybalépés napját minden esetben meg kell határozni a jogszabályban [Jat. 7. § (1) bekezdés]. A szabályozási átmenetről nem kell feltétlenül rendelkezni: ha azt külön jogszabály nem tartalmazza, akkor a szabályozási átmenetre a Jat. 15. §-át kell alkalmazni. A Módtv. 3. §-a a Fétv. átmeneti rendelkezéseket tartalmazó XVIII. Fejezetébe iktatta be a 110/A. §-t. Ez tartalmilag is átmeneti rendelkezés, ezért a szabályozási átmenetre a Jat. 15. §-a nem alkalmazandó, így azt a jogerős ítélet nem sértette meg.

[49] A szerződő felek szerződési szabadságuk alapján rendelkezhetek arról, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekre milyen jogszabályi rendelkezéseket vesznek figyelembe. A Módtv. alapján azonban a perbeli haszonbérleti szerződést annyiban új szerződésnek kell tekinteni, hogy arra a Ptk. és a kapcsolódó egyéb anyagi jogi szabályokat alkalmazni kell. Alkalmazandóak ezért azok a Módtv. szerinti rendelkezések is, amelyek célja, hogy a hosszú távra kötött haszonbérleti szerződésekben a haszonbér módosításának a jogát mindkét fél érdekére figyelemmel biztosítsák. A jogerős ítélet e jogszabályi rendelkezések alkalmazásával nem sértette meg a régi Ptk. 200. § (1) bekezdését.

[50] Mindezekre figyelemmel a jogerős ítélet nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályokat, jogkérdésben nem tért el a Kúria kötelező erejűként hivatkozható közzétett határozatától, ezért azt a Pp. 424. § (1) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[51] Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 405. § (1) bekezdése és a 364. §-a értelmében alkalmazandó Pp. 82. § (1)-(2) bekezdése és a 83. § (1) bekezdése alapján kötelezni kellett a felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő felperesek ügyvédi képviselettel felmerült felszámított felülvizsgálati eljárási költségének a

megfizetésére. A Kúria ennek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés *b)* pontja, a 3. § (5)-(6) bekezdése és a 4/A. § (1) bekezdése alapján határozta meg. Ennek során figyelemmel volt a két és fél oldalas felülvizsgálati ellenkérelemmel kapcsolatban ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységre, valamint arra, hogy a felperesek a Pp. 81. § (2) bekezdésében írtak ellenére a felszámítással egyidejűleg okirattal nem igazolták a felülvizsgálati eljárásra vonatkozó, megbízási szerződésben kikötött ügyvédi munkadíj összegét.

[52] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson kívül bírálta el a Pp. 405. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Pp. 376. § (1) bekezdése alapján.

[53] Az ítélet ellen a Pp. 407. § (1) bekezdés *d)* pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2021. november 11.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Parlagi Mátyás s.k. előadó bíró, Dr. Harter Mária s.k. bíró